

UCHWAŁA NR XXVII/233/2020

RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 24 listopada 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XLIX/390/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Mazowiecki, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Mazowiecki, zwany dalej planem.

2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) wymiarowania;
- 5) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 3. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) granice obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 2) orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 4. Ilekcioć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci poniżej 10°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można budować:
 - a) budynków, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
 - b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urzędzeń budowlanych;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty oświaty, nauki, kultury, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
- ~~5) tereny zabudowy usług sakralnych, oznaczone na rysunku planu symbolem USk;~~¹
- 6) tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- ~~7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;~~²
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 9) tereny dróg publicznych klasy S (ekspresowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDS;
- 10) tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorczej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 11) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 12) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 14) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.

2 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.

- 1) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 7. Ustala się jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami KDS, KDZ, KDD, KD i KPJ.

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) cofnięcie włąb działki budowlanej nowo budowanych bram wjazdowych o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, jeżeli działka sąsiaduje z drogą o szerokości mniejszej niż 6,0 m;
- 2) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej i takie ich usytuowanie względem siebie, aby możliwy był podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 8 planu.

Rozdział 3

Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) dla wszystkich terenów za wyjątkiem oznaczonych symbolami od U/P1 do U/P3 zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów tereny oznaczone symbolem MN1, MN2 wskazuje się jako

tereny mieszkaniowe jednorodzinne, tereny UP traktuje się jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz tereny przeznaczone pod szpitale i domy pomocy społecznej.

§ 11. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 12. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarach określonych w ust. 1 wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

§ 14. W związku z położeniem obszaru planu w otoczeniu lotniska ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych powyżej 160,0 m. n.p.m.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN1 na 1000 m²,
 - b) dla terenów MN2, U, UP, [USK]³ na 1200 m²,
 - c) dla terenów U/P na 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów MN1, MN2 na 20,0 m,
 - b) dla terenów U, UP na 30,0 m,
 - c) dla terenów [USK]⁴ na 45,0 m,
 - d) dla terenów U/P na 50,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

3 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.

4 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy Z (zbiorczej) i D (dojazdowej) oznaczonych symbolem odpowiednio KDZ, KDD.

§ 17. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową KDZ1.

§ 18.1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

1) dla terenów MN1, MN2:

- minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych;

2) dla terenów U, UP, [UŚK]⁵ minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych;

3) dla terenów U/P :

- minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych,
- minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów produkcyjnych.

2. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 1 należy lokalizować w granicy działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny.

3. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 20. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
- b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługujących miejscowości,
- c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,

⁵ Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.

- b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
 - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługujących miejscowości;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) dla wewnętrznych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa nisko emisyjne lub niepowodujących emisji;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 8

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 21. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- dróg wewnętrznych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,
- sieci gazowych,
- sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe wyższe niż 1 kV i nie wyższe niż 15 kV

traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 22. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się, iż rozbudowa istniejących budynków, które w części lub całości znajdują się w pasie

między linią rozgraniczającą drogi publicznej a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej drogi publicznej.

§ 23. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszczenie mniejszej powierzchni działek, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie wykorzystania pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie wykorzystania pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie uchwały;
- 4) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych stanowiących dojazdu do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0 m.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.6, MN1.7, MN1.8 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
 - b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
 - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 60%,

- g) wielkość powierzchni zabudowy [~~w stosunku do powierzchni działki~~]⁶ maksymalnie na 0,25,
- h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na:
 - 800 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia go do kanalizacji sanitarnej,
 - 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
 - b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
 - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy [~~w stosunku do powierzchni działki~~]⁷ maksymalnie na 0,25,
 - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:
 - 800 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia go do kanalizacji sanitarnej,
 - 1200 m² dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;

⁶ Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.

⁷ Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.

- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,5 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy [~~w stosunku do powierzchni działki~~]⁸ maksymalnie na 0,5,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m².

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami UP1 oraz UP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku:
 - dla terenu oznaczonego symbolem UP1 – do 3, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - dla terenu oznaczonego symbolem UP2 – do 3,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem UP1 do 11,0 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem UP2 do 12,5 m,
 - c) dachy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem UP1 dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
 - dla terenu oznaczonego symbolem UP2 płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy [~~w stosunku do powierzchni działki~~]⁹ maksymalnie na 0,5,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu oznaczonego symbolem UP1 na 40%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem UP2 na 20%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m².

[§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem USk1 ustala się:

- 1) przeznaczenie — tereny zabudowy usług sakralnych;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy kościoła:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 15 m,

8 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.

9 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.

- e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy innej niż budynki kościoła lub towarzyszącej zabudowie kościoła:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 10 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku kościoła;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4,
 - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,2,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1200 m²;
- 5) utrzymanie istniejącego układu zadrzewień i zakrzewień.]¹⁰

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolem U/P1, U/P2, U/P3 ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych o napięciu znamionowym wyższym niż 1 kV;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,5 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy [w stosunku do powierzchni działki]¹¹ maksymalnie na 0,5,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy D a po przebudowie drogi krajowej nr 7 również z dróg o znaczeniu lokalnym: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, zlokalizowanych w terenach komunikacji oznaczonych symbolem KD.

[§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolem R1 i R2 ustala się:

- 1) przeznaczenie — tereny rolnicze;
- 2) zakaz budowy budynków;
- 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.]¹²

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami WS1, WS2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych,

10 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.

11 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.

12 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.

modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz w wyniku realizacji inwestycji.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem KDS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy S (ekspresowej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 0,1 do 95,4 m.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorczej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego zmienną od 9,6 do 22,6 m.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicy istniejącego pasa drogowego:
 - a) dla terenu KDD1 zmienną od 7,8 do 14,1 m,
 - b) dla terenu KDD2 zmienną od 8,1 do 22,4 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu KDD3 na 10,0 m.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem KD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji;
- 2) lokalizację budowli oraz obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą oraz zarządzaniem ruchu drogowego;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 10%.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicy istniejącego pasa drogowego:
 - a) dla terenu KDW2 na 6,0 m,
 - b) dla terenu KDW4 na 4,5 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDW1 w granicy objętej planem zmienną od 0,1 do 6,3 m (szerokość drogi zmienną od 10,0 do 12,5 m),
 - b) dla terenu KDW3 w granicy objętej planem zmienną od 0,5 do 3,6 m (szerokość drogi na 8,0 m),
 - c) dla terenów KDW5, KDW6, KDW7, KDW8 na 8,0 m.

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem KPJ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 5,0 m.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 38. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, U, U/P w wysokości 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem UP, [UŚK]¹³ w wysokości 1%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem [R]¹⁴, WS, KDS, KDZ, KDD, KD, KDW, KPJ w wysokości 0,1%.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

13 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.

14 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22.12.2020 r.



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 22 grudnia 2020 r.

WNP-I.4131.217.2020.MW1

Rada Gminy Czosnów
ul. Gminna 6
05 – 152 Czosnów

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXVII/233/2020 Rady Gminy Czosnów z 24 listopada 2020 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Mazowiecki”, w zakresie ustaleń:

- § 24 pkt 5 lit. g, w części dotyczącej sformułowania: „(...) w stosunku do powierzchni działki (...)”;
- § 25 pkt 5 lit. g, w części dotyczącej sformułowania: „(...) w stosunku do powierzchni działki (...)”;
- § 26 pkt 3 lit. d, w części dotyczącej sformułowania: „(...) w stosunku do powierzchni działki (...)”;
- § 27 pkt 3 lit. d, w części dotyczącej sformułowania: „(...) w stosunku do powierzchni działki (...)”;
- § 29 pkt 4 lit. e, w części dotyczącej sformułowania: „(...) w stosunku do powierzchni działki (...)”;
- części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: R1, R2 oraz USk1.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 24 listopada 2020 r. Rada Gminy Czosnów podjęła uchwałę Nr XXVII/233/2020 „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Mazowiecki”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Na wstępie uzasadnienia należy wskazać, iż zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. „W planie miejscowym **określa się obowiązkowo: (...)** 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;**”.

Konkretyzację wyżej przytoczonego przepisu, z zastrzeżeniem dotyczącym odpowiedniego jego stosowania, w związku ze zmianami ustawy o p.z.p., odnaleźć możemy w ustaleniach § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164,

poz. 1587), który stanowi, iż: „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, **wielkości powierzchni zabudowy** w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym **udziału powierzchni biologicznie czynnej**, a także **gabarytów** i wysokości **projektowanej zabudowy** oraz geometrii dachu”.

Tymczasem, jak wynika z dokonanej oceny prawnej przedmiotowego planu miejscowego, **pomimo ustaleń § 30** uchwały, w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych symbolem **R1 i R2** ustala się: 1) przeznaczenie – tereny rolnicze; 2) **zakaz budowy budynków**; 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.”, z treści **§ 21** uchwały, zawartych w Rozdziale 8. pn. „**Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**” wynika, iż: „**Budowę:**

- **objektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę** za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- **ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych,**
- **dróg wewnętrznych,**
- **ścieżek rowerowych,**
- **oświetlenia,**
- **sieci gazowych,**
- **sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe wyższe niż 1 kV i nie wyższe niż 15 kV traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.”.**

Jednocześnie pomimo, dopuszczenia do realizacji obiektów budowlanych, innych niż budynki, w ramach terenów oznaczonych symbolami R1 i R2, nie określono, wymaganego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz gabarytów tychże obiektów.

W kontekście dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., jak również § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynika, iż w przypadku gdy plan miejscowy dopuszcza możliwość realizacji obiektów budowlanych niezbędne jest określenie ich maksymalnej wysokości oraz gabarytów. W tym przypadku plan miejscowy dopuszcza m.in. realizację różnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, bez określenia wysokości planowych budowli, co również stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego.

W tej sytuacji należy wskazać, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o p.z.p. nie jest oczywiście bezwzględny, gdyż musi ulegać dostosowaniu do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem. **Jeżeli plan w ogóle nie przewiduje zabudowy, to oczywiście nie może przewidywać parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.** Plan miejscowy zawiera obligatoryjne ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o p.z.p., jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń (Z. Niewiadomski (red.). Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, Wydanie 7, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2013, s. 161).

Jeżeli plan miejscowy dopuszcza do możliwości realizacji różnych **objektów budowlanych, to winien on bezwzględnie określać w przypadku:**

- **budynków:** minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział

- procentowy powierzchni biologicznie czynnej, wysokość oraz linie zabudowy;
- **innych niż budynki obiektów budowlanych:** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty obiektów.

Nie można zatem przyjąć, by obligatoryjne ustalenie planu, jakim jest określenie wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych, w tym przypadku symbolami R1 i R2, nie zostało określone w planie miejscowym, w sytuacji gdy ustalenia planistyczne dopuszczają możliwość realizacji obiektów budowlanych, innych niż budynki, na tym terenie mimo, iż z ustaleń § 30 pkt 2 uchwały, wynika *zakaz budowy budynków.*

Dokonując oceny prawnej podjętej uchwały stwierdzono, iż doszło również do naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., w związku z § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie braku określenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni działki budowlanej.

Jak wskazano w pierwszej części niniejszego rozstrzygnięcia, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. „*W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*”.

Tymczasem, dla terenu oznaczonego symbolem **USk1**, nie określono w planie wymaganego wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy.

Powyzsza kwestia znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze, w tym m. in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z 12 stycznia 2017 r., sygn. akt II SA/Go 920/16, w którym Sąd stwierdził, iż: „(...) *Jak zatem wynika z przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pzp ustalenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego. Wskaźnik intensywności zabudowy to wskaźnik stosowany w urbanistyce i budownictwie. Jest to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku (liczonej w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni działki budowlanej. Pojęcie kondygnacji zostało z kolei zdefiniowane w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422) i uszczegółowione w § 3 pkt 17 i 18 tego rozporządzenia. Akt ten rozróżnia kondygnację nadziemną oraz kondygnację podziemną. Intensywność zabudowy powinna być określona z uwzględnieniem całkowitej zabudowy, a nie tylko tej, która odnosi się do kondygnacji nadziemnych. Ustalenie wskaźnika minimalnego ma na celu m.in. racjonalne wykorzystanie działek pod zabudowę i infrastrukturę techniczną. Ustalenie zaś wskaźnika maksymalnego ma na celu m.in. ochronę środowiska przyrodniczego, zapewnienie korzystnych warunków użytkowania terenu o określonym przeznaczeniu. Oznacza to, iż intensywność zabudowy opisuje zabudowę przestrzennie, biorąc pod uwagę zarówno powierzchnię zabudowy, jak i liczbę wszystkich kondygnacji oraz geometrię dachu.*

10. Z kolei wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy o którym mowa w § 4 pkt 6 rozporządzenia wykonawczego obejmuje jedynie powierzchnię wyznaczoną przez linie wnikaające z rzutu zewnętrznych krawędzi zabudowy (vide: wyrok NSA z 18 kwietnia 2012 r., II OSK 162/12; wyrok NSA z 18 listopada 2015r., II OSK 635/14; wyrok NSA 17 listopada 2015r., II OSK 643/14; wyrok

WSA we Wrocławiu z 6 września 2015r., II SA/Wr 257/15; wyrok WSA w Olsztynie z 16 lutego 2016r., I SA/Ol 1427/15; wyrok WSA w Warszawie z 12 maja 2015 r., IV SA/Wa 280/15; wyrok WSA w Krakowie 7 marca 2016 r., II SA/Kr 116/16). W orzecznictwie sądowno-administracyjnym wskazuje się jednoznacznie, że wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy i wskaźnik powierzchni zabudowy to dwa różne pojęcia służące innym celom (vide: wyrok NSA z 17 listopada 2015 r., II OSK 643/14).

11. Jak już wskazano, przepis art. 15 ust. 2 ustawy o pzp reguluje obligatoryjne elementy planu miejscowego. Oznacza to, że organ stanowiący gminy podejmujący uchwałę w przedmiocie planu miejscowego nie może pominąć żadnego z elementów określonych tym przepisem, o ile na terenie objętym planem zachodzą okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Rada gminy pozostaje zatem związana zakresem powołanego przepisu (tu: pkt 6), który stanowi normę o charakterze *ius cogens*. Przepis ten w pkt 6 zawiera zamknięty katalog parametrów związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, określanych w planie miejscowym. Brak więc któregokolwiek z nich stanowi naruszenie art. 28 ustawy o pzp bowiem istotnie wpływa na treść planu miejscowego gdyż prowadzić może do zaburzenia ładu przestrzennego na całym obszarze objętym planem lub powodować jego niewykonalność. Jeżeli więc w planie miejscowym przewiduje się teren przeznaczony do zabudowy, to należy obowiązkowo określić parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a zatem użyć także takiego parametru kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu jakim pozostaje wskaźnik intensywności zabudowy w przedstawionym powyżej rozumieniu i spełniający wskazane już funkcje. Organ stanowiący gminy nie może więc zaniechać wyznaczenia tego wskaźnika jeżeli przewiduje teren pod zabudowę.

12. W odniesieniu do kontrolowanej uchwały wskazać należy, iż przewiduje ona teren objęty planem na cele osiedla mieszkaniowego, a zatem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą (symbol MN), jednorodzinną szeregową (symbol MNs) i mieszkaniową wielorodzinną (symbol MW) oraz usługową (U), co oznacza, że wyznaczenie wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy musiało - w okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy - stanowić obligatoryjny element planu. W takiej sytuacji, zważywszy na wykazaną odmienną omówionych wskaźników, powierzchni całkowitej zabudowy jak i powierzchni zabudowy - wbrew stanowisku wyrażonemu w odpowiedzi na skargę - nie można uznać, iż nieustalenie wskaźnika intensywności zabudowy nie stanowi istotnego naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego z uwagi na ustalenie innych obligatoryjnych wskaźników jak maksymalna powierzchnia zabudowy, zachowanie minimalnej powierzchni nieruchomości użytkowanej jako biologicznie czynna oraz maksymalna wysokość obiektów. (...)”.

Organ nadzoru wskazuje przy tym, na analogie stanu faktycznego i prawnego, niniejszej sprawy, z orzeczeniami:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 704/11, z którego wynika, iż: „(...) w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego prezentowany jest jednolity pogląd, iż art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., w brzmieniu tak przed jak i po wejściu w życie wskazanej wyżej ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r., należy interpretować w ten sposób, że jeżeli w planie przewiduje się teren przeznaczony do zabudowy, to obowiązkowo należy określić parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. - w brzmieniu nadanym powyższą nowelą - w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. (...)”;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 11 maja 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 502/16, z którego wynika, iż: „(...) Uchwała narusza również ustalenia studium dotyczące określenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Dotyczy to następujących terenów: (...) Wskazane powyżej niezgodności ustaleń uchwały z ustaleniami studium, w zakresie określenia przeznaczenia terenu oraz maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy i minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, stanowią o naruszeniu przez plan miejscowy ustaleń części tekstowej studium, zawartych w Rozdziale III, pkt 3.1 studium (str. 58 - 66). Różnice w powyższym zakresie, tj. pomiędzy ustaleniami części tekstowej i graficznej studium a ustaleniami części tekstowej i graficznej planu, stanowią o naruszeniu art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1, w związku z art. 15 ust. 2 pkt 1 i pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 1 i pkt 6 rozporządzenia. O wadze tego naruszenia świadczy okoliczność, że z przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz z § 4 pkt 6 rozporządzenia wynika, iż maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy, a także minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, stanowią obligatoryjny element ustaleń planu miejscowego.(...)”;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 16 października 2015 r., sygn. akt IV SA/Wa 1356/15, z którego wynika, iż: „(...) skarżący opierając się na treści zacytowanych już wyżej przepisów, tj. art. 15 ust. 2 pkt 1 i pkt 6 u.p.z.p. (w brzmieniu obowiązującym w dniu uchwalenia planu) zakwestionował postanowienia § 16 ust. 2 pkt 5 lit. a – w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem ZC, § 17 ust. 2 pkt 4 lit. a – w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem ZCU i § 19 ust. 2 pkt 4 lit a planu – w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem ZCKS w zakresie nieustalenia minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, jako stanowiącego jeden z elementów ustaleń planu obejmujących zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Skarżący podkreślił, że w przypadku terenów, na których dopuszcza się zabudowę budynków, obiektów budowlanych, istnieje obowiązek określenia w planie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy. Z obowiązku tego organ uchwalający zaskarżony plan wywiązał się tylko częściowo, albowiem we wspomnianych paragrafach i ustępach oraz punktach planu oznaczonych lit. b określił maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy odpowiednio dla poszczególnych terenów (na poziomie 0,2, 0,8 i 0,05), natomiast odnośnie minimalnego podał, że "nie ustala się". Takie działanie świadczy o naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego w rozumieniu art. 28 u.p.z.p. Według Sądu nie można odmówić trafności temu zarzutowi. Na terenie oznaczonym symbolem ZC ustalono jako formę zabudowy budynki wolnostojące lub zespoły budynków (§ 16 ust. 2 pkt 1 planu). Na terenie oznaczonym symbolem ZCU dopuszczono lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, w formie obiektów wolnostojących lub zespołu obiektów (§ 17 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 planu). Na terenie oznaczonym symbolem ZCKS dopuszczono lokalizację budynków związanych z obsługą parkingu oraz lokalizację do 120 dni tymczasowych obiektów budowlanych handlu artykułami funeralnymi, w formie obiektów wolnostojących lub zespołów obiektów (§ 19 ust. 2 pkt 1 i 2 planu). Przytoczone ustalenia planu przeczą twierdzeniu organu uchwalającego plan, iż na tych terenach nie mogą być wznoszone żadne budynki, zwłaszcza że określono inne wymagane art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, przykładowo: maksymalny stosunek zabudowy do powierzchni działki, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (który tak jak minimalny określa się w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (który także jak minimalny określa się w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej), czy maksymalną wysokość

budynków i tymczasowych obiektów budowlanych (§ 16 ust. 2, § 18 ust. 3, § 19 ust. 2 planu). Powyższe przemawia więc za zasadnością określenia w podważanych przez skarżącego uregulowaniach planu również minimalnej intensywności zabudowy, czego – wbrew twierdzeniu Rady - nie wyklucza specyfika przeznaczenia przedmiotowych terenów, zwłaszcza w sytuacji dopuszczenia na nich możliwości zabudowy i ustalenia innych wskaźników. Oznacza to, że i w tym aspekcie ustaleń planistycznych doszło do naruszenia zasad sporządzania planu.(...)”;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 9 grudnia 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 2552/13, z którego wynika, iż: „(...) Podzielić należy również stanowisko organu, że przedmiotowa uchwała nie spełnia wymagań zawartych w cytowanym wyżej art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., również ze względu brak określenia w planie miejscowym obowiązkowego wskaźnika zagospodarowania terenu takiego jak - minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ustalenie wskaźnika minimalnego ma na celu m.in. racjonalne wykorzystanie działek pod zabudowę i infrastruktury technicznej. Ustalenie zaś wskaźnika maksymalnego ma na celu m.in. ochronę środowiska przyrodniczego, zapewnienie korzystnych warunków użytkowania terenu o określonym przeznaczeniu. Użyte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie "wskaźniki intensywności zabudowy" należy rozumieć jako stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej. Skoro ustawodawca nakazuje określenie zasad kształtowania zabudowy poprzez użycie określonych wskaźników minimalnych i maksymalnych, to wprowadzenie do treści § 18 ust. 10 pkt 2 lit,b) , § 21 ust. 12 pkt 2 lit. b), i § 21 ust. 13 pkt 2 lit. b) w zakresie dotyczącym ustalenia minimalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej zwrotu "nie ogranicza" nie stanowi, w ocenie Sądu, wypełnienia dyspozycji tego przepisu. Trzeba pamiętać, że uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, który musi zawierać normy o charakterze generalnym i jest adresowana do abstrakcyjnego, ogólnego kręgu odbiorców. Z treści przedmiotowej uchwały wynika, że uchwałodawca nie wskazał minimalnego wskaźnika zabudowy dla terenów o symbolach: A12 UO/US/U, D14 U/PR, D15 U/PR, D16 U/MN I D17 U/MN. Tymczasem wykładnia art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. nakazuje przyjąć, że obowiązkiem Rady jest takie określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, aby postanowienia uchwały nie rodziły żadnych wątpliwości interpretacyjnych, ale były jasne i jednoznaczne. Aby cel taki osiągając, lokalny prawodawca powinien używać odpowiednich wartości liczbowych, co stanowić będzie zobiektywizowaną metodę kształtowania ładu przestrzennego na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.”;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 15 października 2013 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 1515/13, z którego wynika, iż: „(...) Dla terenów objętych dyspozycją § 80, poza określeniem linii zabudowy oraz wielkością powierzchni biologicznie czynnej, a dla § 82, poza określeniem linii zabudowy i wysokości budynku socjalno – administracyjnego, nie wskazano wymaganych ustawą wskaźników, wobec tego konieczne było stwierdzenie ich nieważności na podstawie art. 147 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 270 ze zm.), dalej zwanej "p.p.s.a.".”;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 20 listopada 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1550/13, z którego wynika, iż: „(...) Mając na uwadze treść art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. obligatoryjność zakresu planu musi być rozpatrywany każdorazowo w odniesieniu do poszczególnych sytuacji gmin. Jednakże skoro Gmina B. na terenach zieleni parkowej

(jednostka terenowa - ZP) realizację obiektów budowlanych (budyneków 1 pkt 2 uchwały), w tym kubaturowych, przedmiotowa uchwała dla tych terenów powinna zawierać ustalenia przewidziane w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. (możliwość realizacji ww. inwestycji również potwierdza § 7 ust. 1 pkt 3 uchwały). Jedynym wskaźnikiem zagospodarowania terenu, ustalonym w planie dla terenu ZP, jest powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu (§15 ust. 6 ustawy), przy czym stosownie do przywołanego wyżej art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej winien odnosić się do powierzchni działki, nie zaś terenu. Brak jest natomiast określenia pozostałych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, tj.: maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów. Dlatego też na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. Sąd stwierdził nieważność § 15 ust. 1 pkt 2 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) budynki gospodarcze związane z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu (...)”.

Powyższe stanowisko jest również zgodne ze stanowiskiem doktryny, m.in. wyrażonym w: Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz. /red. naukowa/ Marek Wierzbowski, Alicja Plucińska – Filipowicz, teza 15 do art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. str. 225, wyd. Wolters Kluwer, Wyd. 2, Warszawa 2016 r.,: „Komentowana ustawa w art. 15 ust. 2 pkt 6 przewiduje zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym, miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. **Artykuł 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. zawiera – w odróżnieniu do poprzedniego brzmienia przepisu – zamknięty katalog parametrów związanych z zabudową i zagospodarowaniem, terenu, które określa się w planie miejscowym. Brak więc któregośkolwiek z powyższych ustaleń, jeżeli miał istotny wpływ na treść planu miejscowego, może stanowić naruszenie art. 28 u.p.z.p. skutkujące stwierdzeniem jego nieważności, gdyż prowadzić może do zaburzenia ładu przestrzennego na całym terenie objętym planem bądź też wręcz jego niewykonalność (por. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 27 lutego 2013 r., IV SA/Po 567/12, LEX nr 1311293).**”.

Organ nadzoru wskazuje, iż zgodnie z **§ 28 pkt 4 lit. b** przedmiotowej uchwały, w brzmieniu: „Dla terenu oznaczonego symbolem USk1 ustala się: (...) 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4 (...)”, ustalono tylko i wyłącznie wskaźnik dotyczący powierzchni zabudowy, **a nie maksymalnej intensywności zabudowy, co uzasadnia zarzut istotnego naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.**, i tym samym skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały, w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem **USk1**.

Mając na uwadze powyższe, należy zauważyć, iż pojęcia *powierzchni zabudowy* oraz *intensywności zabudowy* nie są pojęciami tożsamymi.

Mając na uwadze powyższe, należy wskazać, iż Rada Gminy Czosnów nie ustaliła **obligatoryjnego elementu planu, jakim jest wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy**, w sytuacji gdy ustalenia planistyczne dopuszczają możliwość realizacji zabudowy na tym terenie.

Powyższe skutkuje stwierdzeniem nieważności ustaleń części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: **R1, R2 i USk1**, z uwagi na konieczność doprowadzenia do spełnienia wymogów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6

rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania, w zakresie zawartości ustaleń planu.

Ponadto zdaniem organu nadzoru, na podstawie art. 164 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 4 i 11 Europejskiej Karty Samorządu Terytorialnego sporządzonej w Strasburgu w dniu 15 października 1985 r. (Dz. U. z 1994 r. Nr 124, poz. 607; z 2006 r. Nr 154, poz. 1107), bezspornym pozostaje fakt, iż społeczności lokalne mają, w zakresie określonym prawem, swobodę działania w każdej sprawie, która nie jest wyłączone z ich kompetencji lub nie wchodzi w zakres kompetencji innych organów władzy. Problematyka planowania przestrzennego normowana jest przepisami ustawy o p.z.p., która w art. 3 ust. 1, do zadań własnych gminy, zalicza kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określane jest to mianem „władztwa planistycznego”. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo.

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu, a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, a konkretnie wylicza w art. 15, natomiast ww. rozporządzenie doszczegóławia, jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, określone w § 4 tego rozporządzenia.

Dokonując oceny prawnej podjętej uchwały organ nadzoru stwierdza, iż w ramach ustaleń szczegółowych, zawartych w:

- **§ 24 pkt 5 lit. g** uchwały, w brzmieniu: „(...) Dla terenów oznaczonych symbolem MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.6, MN1.7, MN1.8 ustala się: (...) 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,”;
- **§ 25 pkt 5 lit. g**, uchwały, w brzmieniu: „(...) Dla terenów oznaczonych symbolem MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7 ustala się: (...) 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,”;
- **§ 26 pkt 3 lit. d**, uchwały, w brzmieniu: „(...) Dla terenu oznaczonego symbolem U1 ustala się: (...) 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5,”;
- **§ 27 pkt 3 lit. d**, uchwały, w brzmieniu: „(...) Dla terenów oznaczonych symbolami UP1 oraz UP2 ustala się: (...) 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5,”;

- § 28 pkt 4 lit. d, uchwały, w brzmieniu: „(...) Dla terenu oznaczonego symbolem USK1 ustala się: (...) 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,2,”;
- § 29 pkt 4 lit. e, uchwały, w brzmieniu: „(...) Dla terenów oznaczonych symbolem U/P1, U/P2, U/P3 ustala się: (...) 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5,”,
ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, podczas, gdy z redakcji znowelizowanego art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. wynika, że wszystkie wskaźniki w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z woli samego ustawodawcy, odnoszą się do powierzchni działki budowlanej, nie zaś do powierzchni działki.

Plan miejscowy sporządzany na podstawie ustawy o p.z.p., powinien stosować przepisy zawarte w tej ustawie. Oznacza to konieczność formułowania ustaleń, m.in. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w dostosowaniu do zakresu pojęciowego określonego na potrzeby tej ustawy. W związku z powyższym, ustalenia planu miejscowego dotyczące ww. wskaźnika, powinny zostać ustalone w odniesieniu do ustawowej definicji „działki budowlanej”, określonej w art. 2 pkt 12 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: „Ileż w ustawie jest mowa o: (...) 12) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;”.

Należy bowiem wskazać, iż art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. zmieniony został przez art. 1 pkt 4 lit. a ustawy z 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), nadając mu dla procedur rozpoczętych z dniem 21 października 2010 r. brzmienie: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.”. Przepis ten podlegał również dalszym modyfikacjom, m.in. z uwagi na kwestię karty parkingowej.

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jednoznacznie przesądziła z jednej strony, że obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują swoją moc obowiązującą (art. 4 ust.1) oraz, że do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe (art. 4 ust. 2).

Powyższe oznaczają, iż ustawodawca jednoznacznie przesądził, obowiązek stosowania dotychczasowych przepisów dla procedur dopiero co rozpoczętych. Co więcej długi, bo wynoszący 3 miesiące, okres *vacatio legis* umożliwiał podjęcie przez poszczególne gminy decyzji odnośnie rozpoczynania nowych procedur dla „starego” brzmienia m.in. art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.

Tymczasem Rada Gminy Czosnów nie zastosowała się do cytowanego powyżej art. 4 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W przedmiotowej sprawie ustawodawca określił w sposób jednoznaczny przepisy przejściowe, jak również dał możliwość wszystkim zainteresowanym, w tym również organom gminy Czosnów, do zapoznania się z nowymi przepisami i przygotowania do ewentualnych zmian, jakie mogą wynikać z ich wejścia w życie, poprzez 3 miesięczne *vacatio legis*.

Powyższe oznacza, że z woli samego ustawodawcy dla procedur rozpoczętych przed 21 października 2010 r. nie ma możliwości stosowania obecnego brzmienia przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. i odwrotnie, dla procedur rozpoczętych po tej dacie istnieje obowiązek stosowania przepisów w ich obecnym brzmieniu. Organ nadzoru wskazuje, że skoro w przedmiotowej sprawie uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego została podjęta **27 marca 2018 r.**, to w tej sytuacji tym bardziej Rada Gminy Czosnów nie może „wybierać” sobie trybu oraz brzmienia przepisów, które stosuje dla takich procedur, jak również nie ma podstaw do ich interpretacji.

Biorąc pod uwagę powyższe przepisy intertemporalne oraz fakt, iż uchwalając plan Rada Gminy Czosnów w sposób niewłaściwy zastosowała nowe brzmienie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. do czego nie miała prawa, niezbędne jest stwierdzenie nieważności wskazanych powyżej części uchwały, jako w istotny sposób naruszające zasady sporządzania planu miejscowego.

Podsumowując należy stwierdzić, iż w przedmiotowej sprawie niezbędne jest zatem stosowanie wprost dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., nie zaś § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczającego określenie powierzchni zabudowy, a także powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki, bądź terenu, bowiem regulacja przepisu wykonawczego stanowi konkretyzację pierwotnego brzmienia ustawy o p.z.p., przy czym co istotne pozostaje ona w kolizji z aktualnym brzmieniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. **Tak więc dla nowych procedur planistycznych (w rozumieniu: rozpoczętych po 21 października 2010 r.) wszelkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu winny odnosić się do działki budowlanej**, zaś „stare procedury” winny wypełniać normę wynikającą z § 4 pkt 6 rozporządzenia wykonawczego do ustawy o p.z.p.

Pogląd organu nadzoru w tym zakresie jest zbieżny z poglądami judykatury, w tym wyrażonymi w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z:

- 16 grudnia 2016 r., sygn. akt II OSK 2749/16, w którym Sąd stwierdził: *„Zawarte w § 4 pkt 6 rozporządzenia ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu. Słusznie Sąd I instancji zauważył, że przepis § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury operuje pojęciami „działki lub terenu”, lecz jest to jednak przepis wykonawczy do ustawy, który odnosi się do pierwotnego brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy. W ślad za przeprowadzoną nowelizacją ustawy nie przeprowadzono zmiany rozporządzenia wykonawczego do tej ustawy. Zatem oczywistym jest, że pierwszeństwo w tym zakresie mają przepisy ustawy.”;*
- 6 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 460/17, w którym Sąd stwierdził: *„Rację ma skarżący kasacyjnie, że w przedmiotowej sprawie niezbędne jest stosowanie wprost dyspozycji § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, albowiem regulacja ta stanowi konkretyzację pierwotnego brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., a pozostaje ona w kolizji z aktualnym brzmieniem tego*

przepisu. Tak więc o ile dla nowych procedur planistycznych (rozpoczętych po dniu 21 października 2010 r.) wszelkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu winny odnosić się do działki budowlanej (w tym także powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna), o tyle stare procedury powinny wypełniać normę wynikającą z § 4 pkt 6 rozporządzenia wykonawczego do u.p.z.p. W wyroku z dnia 16 grudnia 2016 r., sygn. akt II OSK 2749/16 (dostępny [w:] CBOSA) Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że: "Zawarte w § 4 pkt 6 rozporządzenia ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu. Słusznie Sąd I instancji zauważył, że przepis § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury operuje pojęciami "działki lub terenu", lecz jest to jednak przepis wykonawczy do ustawy, który odnosi się do pierwotnego brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy. W ślad za przeprowadzoną nowelizacją ustawy nie przeprowadzono zmiany rozporządzenia wykonawczego do tej ustawy. Zatem oczywistym jest, że pierwszeństwo w tym zakresie mają przepisy ustawy. W tej sytuacji organ planistyczny, formułując ustalenia dotyczące powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, powinien odnosić je do powierzchni działki lub terenu. (...) System źródeł prawa powszechnie obowiązującego zbudowany jest m. in. na zasadzie hierarchiczności. **Hierarchiczna budowa systemu źródeł prawa obliuguje do przyjęcia dyrektywy interpretacyjnej, w myśl której, w razie kolizji między normami prawnymi, przepisy prawa zawarte w akcie wyższego rzędu stosuje się przed przepisami prawa zawartymi w akcie niższego rzędu. Hierarchiczność źródeł prawa wyklucza możliwość stosowania norm hierarchicznie niższych regulujących te same kwestie w sposób odmienny. Z hierarchicznej budowy systemów prawa wynika zatem, że brzmienie § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostaje w kolizji z obecnym brzmieniem art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. W takim przypadku pierwszeństwo mają postanowienia ustawy.** Jednocześnie dostrzec trzeba, że dla starego brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. nie tylko taka kolizja nie występuje, lecz wprost przepis § 4 pkt 6 rozporządzenia stanowi wypełnienie ogólnej dyspozycji ustawowej wynikającej z art. 16 ust. 2 u.p.z.p. obligującej do zawarcia ustaleń dotyczących określenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Sąd pierwszej instancji, uchylając rozstrzygnięcie nadzorcze w zakresie wyrazu "budowlana" użytego przy sformułowaniu "działka", nie tylko naruszył ww. przepisy, ale również naruszył dyspozycję art. 94 Konstytucji RP. Bezpodstawnie przyjął, że zmiana dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. legła u podstaw wydanego rozstrzygnięcia na zasadzie a contrario wobec brzmienia obecnych przepisów. To mylne rozumienie przepisów doprowadziło do całkowitego pominięcia i niezastosowania art. 4 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który nie tylko nie został zastosowany, ale również nie został powołany, jako podstawa prawna uchylecia rozstrzygnięcia nadzorczego. W konsekwencji Sąd błędnie uznał, że skoro obecne przepisy regulują kwestie dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób odmienny, to nie są istotne jakiegokolwiek przepisy przejściowe nakazujące postępować na zasadach i warunkach dotychczasowych. Jednakże wola ustawodawcy wyrażona została w przepisie przejściowym i obowiązkiem Sądu przy orzekaniu sprawy było jego prawidłowe zastosowanie. (...) **Za "istotne" naruszenie prawa należy uznać uchybienie, prowadzące do skutków, które nie**

*mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym. Przepis art. 28 ust. 1 u.p.z.p. ustanowił dwie podstawowe przesłanki zgodności z przepisami prawa uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: po pierwsze, przesłankę materialnoprawną, a mianowicie uwzględnienie zasad sporządzania planu miejscowego, po drugie, przesłankę formalnoprawną, a mianowicie zachowanie procedury sporządzenia planu i właściwości organu. Dokonując wykładni przesłanki materialnoprawnej, tj. zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rada gminy związana jest przepisami prawa, zasadami konstytucyjnymi i przepisami ustaw materialnoprawnych. Tylko w tych granicach można wyznaczyć władztwo planistyczne przysługujące gminie. Interpretując zaś przesłankę istotności naruszenia trybu, w doktrynie zauważa się, że dla jej ustalenia decydujące znaczenie będzie miał wpływ naruszenia na treść planu. Przez istotne naruszenie trybu należy bowiem rozumieć takie naruszenie, które prowadzi w konsekwencji do sytuacji, w których przyjęte ustalenia planistyczne są odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono trybu sporządzania aktu planistycznego. **W demokratycznym państwie prawnym nie może być akceptowana sytuacja niestosowania przez organy samorządu oraz przez Sąd pierwszej instancji przepisów i reguł intertemporalnych, co prowadzi do dowolności w procesie stanowienia aktu prawa miejscowego. Oznacza przez to istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i w konsekwencji prowadzić powinno do wyeliminowania z obrotu prawnego wadliwych ustaleń, tym bardziej, że w wyniku uchylecia części rozstrzygnięcia nadzorczego dla jednej z jednostek terenowych kształtowanie parametru powierzchni biologicznie czynnej w dalszym ciągu odnosi się do powierzchni działki, co pozostaje w sprzeczności z ustaleniami ogólnymi planu.***

W tej sytuacji Rada Gminy Czosnów, formułując ustalenia dotyczące powierzchni zabudowy, winna odnosić je do powierzchni działki budowlanej.

Powyższe skutkuje stwierdzeniem nieważności ustaleń części tekstowej, w odniesieniu do sformułowań wskazanych w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, z uwagi na konieczność doprowadzenia zapisów do spełnienia wymogów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. w związku z § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania, w zakresie zawartości ustaleń planu.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., **istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego**, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, **powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części**. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny, zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części. Istotność naruszenia zasad i trybu sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji przepisów, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym. Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, nietyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieściśłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym, mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

W odniesieniu do podstaw stwierdzenia nieważności aktów organu samorządowego przyjmuje się, że już z samego brzmienia art. 91 ust. 1 w związku z art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym wynika, iż tylko istotne naruszenie prawa stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały (aktu) organu gminy. **Za „istotne” naruszenie prawa uznaje się uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być akceptowane w demokratycznym państwie prawnym. Zalicza się do nich między innymi naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał** (por. M. Stahl, Z. Kmiecik: w Akty nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego w świetle orzecznictwa NSA i poglądów doktryny, Samorząd Terytorialny 2001, z. 1-2, str. 101-102). Na powyższe wskazuje również stanowisko judykatury, w tym m.in. wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 10 października 2017 r. sygn. akt IV SA/Wa 837/17, w którym Sąd stwierdził: *„Za istotne naruszenie prawa uznaje się bowiem uchybienie prowadzące do takich skutków, które nie mogą zostać zaakceptowane w demokratycznym państwie prawnym, które wpływają na treść uchwały. Do takich uchybień należą między innymi: naruszenie przepisów prawa wyznaczających kompetencje do wydania aktu, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał, jeżeli na skutek tego naruszenia zapadła uchwała innej treści, niż gdyby naruszenie nie nastąpiło.”*

Wobec ogólnie wyznaczonych wskazanymi przepisami ram prawnych i podstaw stwierdzenia nieważności aktów organów jednostek samorządu terytorialnego, wykładnia poszczególnych pojęć użytych w treści tych przepisów dokonywana jest w orzecznictwie sądów administracyjnych, przy uwzględnianiu poglądów doktryny.

Wskazana regulacja, określając kategorie wad (istotne naruszenie prawa, nieistotne naruszenie prawa), wyznacza podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały. Za nieistotne naruszenia prawa uznaje się naruszenia drobne, niedotyczące istoty zagadnienia, a zatem będą to takie naruszenia prawa jak błąd lub nieścisłość prawna niemająca wpływu na materialną treść uchwały. **Natomiast do kategorii istotnych naruszeń należy zaliczyć naruszenia znaczące, wpływające na treść uchwały, dotyczące meritum sprawy jak np. naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania uchwał, przepisów podstawy prawnej podejmowanych uchwał**, przepisów ustrojowych, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 16 września 2008 r., w sprawie sygn. akt SK 76/06 (publ. OTK-A 2008/7/121, Dz. U. z 2008 r. Nr 170, poz. 1053), wydanego na tle kontroli konstytucyjnej dotyczącej art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wyjaśnił, że: *„Działalność samorządu terytorialnego podlega nadzorowi z punktu widzenia legalności, zgodnie z art. 171 ust. 1 Konstytucji RP. Sprawowanie nadzoru ustrojodawca powierzył Prezesowi Rady Ministrów, wojewodom i regionalnym izbom obrachunkowym (art. 171 ust. 2 Konstytucji RP). Nadzór nad działalnością samorządu sprawowany jest według kryterium legalności.”*

Z powyższego wynika, że Konstytucja RP poddaje nadzorowi całą działalność samorządu terytorialnego wyłącznie z punktu widzenia legalności. Oznacza to, że organ nadzoru może badać działalność jednostki samorządu tylko co do jej zgodności z prawem powszechnie obowiązującym. Organy nadzoru mogą zatem wkraczać w działalność samorządu tylko wówczas, gdy zostanie naruszone prawo, nie są zaś upoważnione do oceny celowości, rzetelności i gospodarności działań podejmowanych przez samorząd (Komentarz do Konstytucji RP, Małgorzata Masternak - Kubiak).

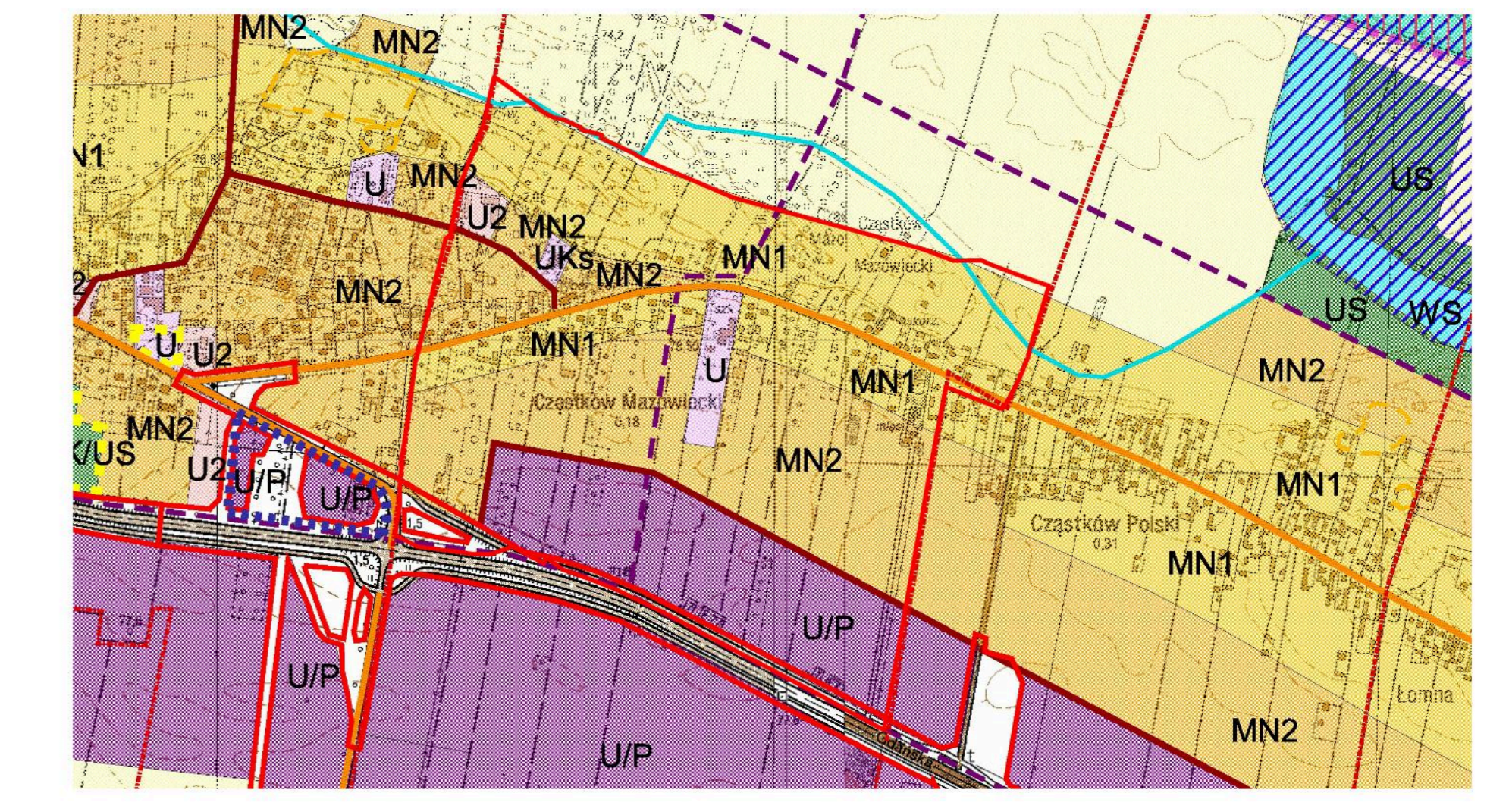
Zgodnie z zasadą praworządności, wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej **mają obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa**. Zobowiązanie organu do działania w granicach prawa oznacza w szczególności, że organ władzy publicznej powinien przestrzegać wszelkich norm związanych z kompetencjami tego organu, przy czym nie chodzi tu tylko o prawo materialne i ustrojowe, lecz także o normy procesowe (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 22 września 2006 r. w sprawie sygn. akt U 4/06, publ. Legalis numer 79197). Z punktu widzenia wszelkich regulacji procesowych istotne jest także, że z **zasady legalizmu wynika obowiązek rzetelnego wykonywania przez organy władzy publicznej powierzonych im zadań** (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 czerwca 2002 r., w sprawie sygn. akt P 13/01, publ. Legalis numer 54429), przy czym w wyroku tym Trybunał stwierdził również, że zasada ta oznacza, że „na organy władzy publicznej nałożony jest obowiązek działania na podstawie oraz w granicach prawa (art. 7 Konstytucji). Ich działania, podstawa i granice tych działań powinny być ściśle wyznaczone przez prawo. Niedopuszczalne jest zatem działanie bez podstawy prawnej - wykraczające poza te granice (por. np. wyrok TK z 14 czerwca 2000 r., P 3/00, OTK ZU nr 5/2000, poz. 138).”.

Należy przy tym podkreślić, iż stwierdzając nieważność uchwały w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: R1, R2 oraz USk1, **możliwe będzie kontynuowanie rozpoczętej procedury planistycznej, umożliwiającej prawidłowe określenie odpowiednio: powierzchni biologicznie czynnej i gabarytów obiektów oraz maksymalnej intensywności zabudowy, w oparciu o przepis art. 28 ust. 2 ustawy o p.z.p., z zastrzeżeniem, że w podstawie prawnej ponownie podejmowanej uchwały, dla ww. jednostek terenowych, należy przywołać ww. przepis.**

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXVII/233/2020 Rady Gminy Czosnów z 24 listopada 2020 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Mazowiecki”, w części ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Konstanty Radziwiłł
Wojewoda Mazowiecki
/podpisano elektronicznie/



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MN1, MN1a- MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I ZAGRODOWE
- MN2- MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- U- USŁUGOWE CELU PUBLICZNEGO
- UKs- USŁUGI SAKRALNE
- U2- USŁUGOWE
- U/P- USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
- R- TERENY ROLNE
- WS- WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
- KOMUNIKACJA
- DROGA EKSPRESOWA (KRAJOWA)
- DROGI ZBIORCZE (POWATOWE)
- WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE (GMINNE)

OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE
- MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZACHOWANIA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- UKs (TERENY ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH)
- U/P TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- R (TERENY ROLNICZE)
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDS TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY S (EKSPRESOWEJ)
- KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY Z (ZBIORCZEJ)
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D (DOJAZDOWEJ)
- KD TERENY KOMUNIKACJI
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KPJ TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

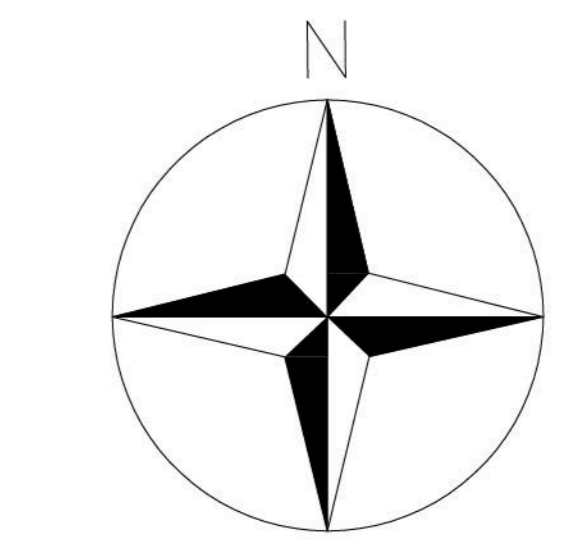
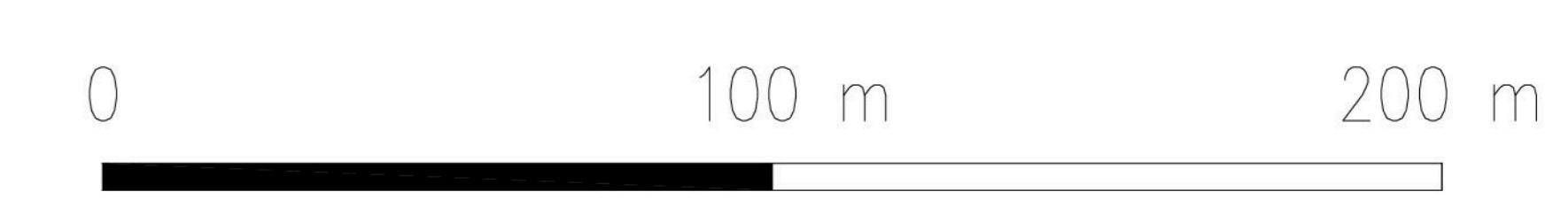
OZNACZENIA NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICE OBSZARÓW NARAŻONYCH NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPODZIOWEGO
- ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVII/233/2020
RADY GMINY CZOSNÓW
z DNIA 24 listopada 2020 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
POZ. 2021.425 Z DNIA 18.01.2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW
OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI CZĄSTKÓW MAZOWIECKI
SKALA 1 : 1 000



OPRACOWANIE:
URBS PROJEKT KONRAD
JANOWSKI
TEL. 22 839 00 35
BIURO@URBS.PL

